

# HANSESTADT WISMAR



## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 32/93 "WOHNGEBIET OSTSEEBLICK IN HINTER WENDORF" 5. ÄNDERUNG

SATZUNG  
28. Juni 2018

# BEGRÜNDUNG

## zur Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ im Verfahren nach § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>Teil 1</b>	<b>4</b>
<b>Städtebaulicher Teil</b>	
<b>1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Hansestadt Wismar</b>	<b>4</b>
<b>2. Allgemeines</b>	<b>5</b>
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	5
2.2 Kartengrundlage	6
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	6
2.4 Rechtsgrundlagen	6
<b>3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	<b>7</b>
<b>4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>9</b>
4.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm	9
4.2 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	11
4.3 Flächennutzungsplan	12
4.4 Landschaftsplan	12
4.5 Schutzgebiete-Schutzobjekte	12
<b>5. Wahl des Planverfahrens</b>	<b>13</b>
<b>6. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>15</b>
6.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	15
6.2 Naturräumlicher Bestand	16
<b>7. Planungsziele</b>	<b>16</b>
7.1 Planungsziel	16
<b>8. Inhalt des Bebauungsplanes - Teilbereich 1</b>	<b>17</b>
8.1 Art der baulichen Nutzung	17
8.2 Maß der baulichen Nutzung	17
8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	19
8.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	19
8.5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	19
8.6 Verkehrsflächen	19
8.7 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	19
8.7.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen	20

8.7.2	Passive Schallschutzmaßnahmen	21
<b>9.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes - Teilbereich 2</b>	<b>23</b>
9.1	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	23
<b>10.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b>	<b>23</b>
<b>11.</b>	<b>Grünordnung und Maßnahmen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>24</b>
<b>12.</b>	<b>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag</b>	<b>25</b>
<b>13.</b>	<b>Immissions- und Klimaschutz</b>	<b>26</b>
<b>14.</b>	<b>Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung</b>	<b>26</b>
<b>15.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung/Wegeverbindungen</b>	<b>28</b>
<b>16.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>28</b>
16.1	Wasserversorgung	28
16.2	Trinkwasserschutz	28
16.3	Leitungen und Baumkonzept	29
16.4	Abwasserbeseitigung	30
16.5	Oberflächenwasserbeseitigung	30
16.6	Brandschutz/ Löschwasser	30
16.7	Energieversorgung	31
16.8	Gasversorgung	31
16.9	Telekommunikation	31
16.10	Abfallentsorgung	31
16.11	Allgemeine Hinweise	32
<b>17.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>32</b>
<b>18.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>32</b>
<b>19.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>32</b>
19.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	32
19.2	Artenschutzrechtliche Belange	33
<b>20.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>33</b>
20.1	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	33
20.2	Bodenschutz	33
20.3	Munitionsfunde	34
20.4	Trinkwasserschutz	34
20.5	Berücksichtigung der Leitungsverläufe bei Anpflanzungen und Lärmschutzwand	34

<b>TEIL 2</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>35</b>
1.	Beschluss über die Begründung	35
2.	Arbeitsvermerke	35
<b>TEIL 3</b>	<b>Gutachten</b>	<b>36</b>

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Hansestadt Wismar**

Die Hansestadt Wismar besitzt auf Grund der Einstufung als Mittelzentrum entsprechende Funktionen und demnach eine besondere Bedeutung für die gesamte Region. Als planerisches Steuerungsinstrument für den Stadtbau und die Stadtentwicklung verfügt die Hansestadt Wismar seit Jahren über das "Integrierte Stadtentwicklungskonzept", für welches 2013 die 2. Fortschreibung vorgenommen wurde. Aus der raumordnerischen Bedeutung der Hansestadt Wismar kann abgeleitet werden, dass die Siedlungsentwicklung in der Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar zu konzentrieren ist. Dies ist auch folgerichtig, betrachtet man den Fehlbedarf an Wohnbauflächen in Wismar (vgl. ISEK 2013: S. 26) sowie die einsetzenden Reurbanisierungsprozesse, welche eine Umkehr der Wanderungsprozesse der letzten Jahre bzw. Jahrzehnte darstellen. Das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik geht sogar von deutlich positiven Wanderungssalden für die Stadt Wismar aus (vgl. Fortschreibung des Konzeptes einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung für die Gemeinden der Stadt-Umland-Räume Schwerin und Wismar – Teilbereich Wohnen 2006: S. 4).

Entsprechend dem ISEK der Hansestadt Wismar ist der Stadtteil Wendorf hinsichtlich der Lagequalität besonders hervorzuheben. Dies ist vor allem durch die zentrale Lage sowie die günstigen Beziehungen zum Wasser und zur freien Landschaft begründet. Auch bei der Bewertung der Funktionalität der Stadtteile erreichten lediglich die Altstadt und Wismar West bessere Werte als Wendorf.

Auch bezüglich der zu erwartenden Wohnungsnachfrage lassen sich im ISEK Aussagen finden. Hierzu wird im ISEK die Annahme getroffen, dass aufgrund der Finanzkrise ein hoher Bedarf zur Bildung von Wohneigentum besteht. Im Ergebnis prognostiziert das ISEK einen Fehlbedarf an Wohnbaufläche im Teilmarkt „Einfamilien-/ Doppel-/ Reihenhaus“ für den Zeitraum bis 2025 von insgesamt 220 Wohneinheiten (vgl. ISEK 2013: S. 57f).

Folgerichtig (d.h. aufgrund der günstigen Lagevoraussetzungen und den Entwicklungen der Nachfragepotentiale) ist daher, dass das ISEK die Vorbereitung integrierter und attraktiver Wohnbaustandorte in Wendorf als Maßnahme im Städtebau und Wohnen beschreibt.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar „Wohngebiet Hinter Wendorf“. Im Bebauungsplan ist die von der Änderung betroffene Fläche als Teil des Gebietes M5 berücksichtigt und als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Im Bereich des Flächennutzungsplanes sind Mischgebiete nach § 6 BauNVO dargestellt. Bisher wird das Grundstück als Standort für einen Discounter genutzt. Der Discounter soll entsprechend den neuen Anforderungen durch einen größeren modernen und heute typischen Discounter (Aldi) ersetzt werden. Der Discounter reagiert damit auf die Nachfrage zur weiterhin verbesserten Qualität der Versorgung. Der solitäre Nahversorgungsstandort in der städtebaulich integrierten Lage ist für die Qualität des Wohnstandortes von großer Bedeutung. Der Standort entspricht den Aussagen zur Entwicklung des Einzelhandels im Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar (REK), beschlossen von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 27.06.2013.

Die Qualität der Nahversorgung geht einher mit den Anforderungen an die Sicherung des attraktiven Wohnstandortes Ostseeblick.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 24.11.2016 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Hinter Wendorf“ beschlossen.

Der Beschluss zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Hinter Wendorf“ wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Hinter Wendorf“ wird gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

## **2. Allgemeines**

### **2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand der Hansestadt Wismar innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 32/93. Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Hinter Wendorf“ besteht aus zwei Teilbereichen, die wie folgt begrenzt werden:

- Teilbereich 1 für die planungsrechtliche Regelung des Einkaufsmarktes, Änderung des Teilbereiches MI 5 in ein Sondergebiet Einzelhandel:
  - im Norden: durch den Fuß- und Radweg zwischen der Straße Ostseeblick und der Zierower Landstraße,
  - im Osten: durch die Zierower Landstraße,
  - im Süden: durch das Grundstück Zierower Landstraße 2 (Fachmärkte),
  - im Westen: durch das Grundstück Ostseeblick Nr. 3-11 (2 Mehrfamilienhäuser).
  
- Teilbereich 2 zur Regelung der Nebenanlagen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32/93, für die eine Regelung zu Nebenanlagen notwendig ist:  
Es handelt sich um die Gebiete im Plangeltungsbereich M1, M2, M5, sämtliche E-, R-, V- und W-Gebiete.

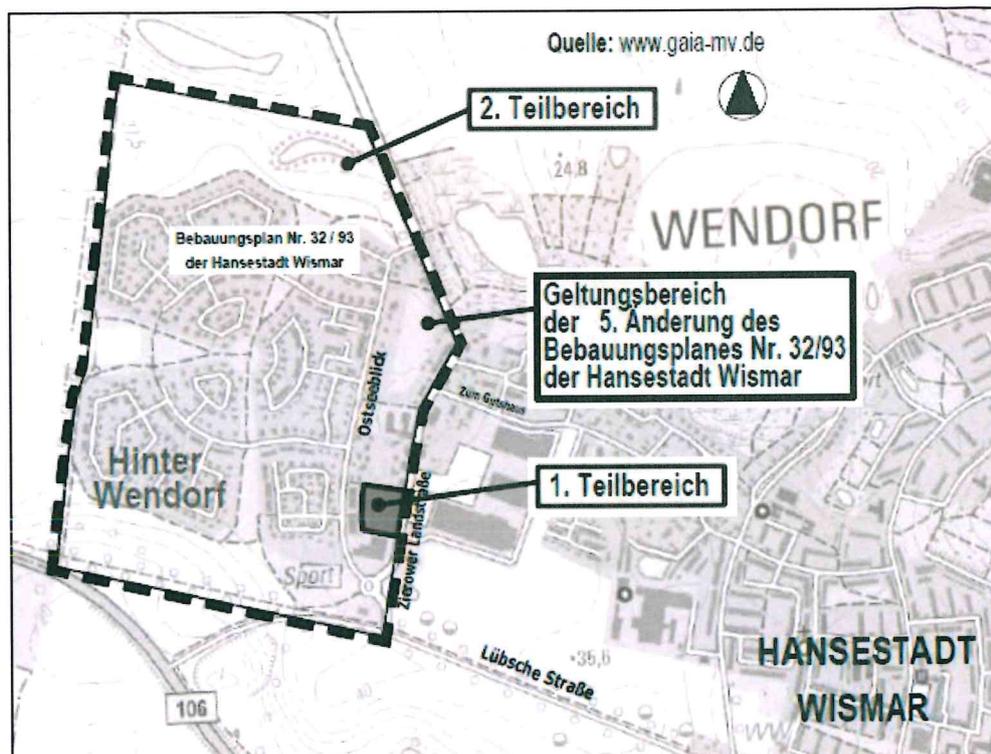


Abb. 1: Übersichtsplan Geltungsbereich mit Darstellung der Teilbereiche

## 2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die 5. Änderung des Bebauungsplanes für den Teilbereich 1 dient ein Lage- und Höhenplan vom 19.04.2017 des ÖbVI Thomas Harnisch, Platz der Freiheit 10, 19053 Schwerin. Das Lagebezugssystem ist S42/83, das Höhenbezugssystem ist DHHN 92.

Für den Teilbereich 2 wird die aktuelle ALK, bereitgestellt durch die Hansestadt Wismar, genutzt.

## 2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Hinter Wendorf“ besteht aus:

Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 mit der Planzeichenerklärung für den Teilbereich 1 und

Teil A – Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:4.000 für den Teilbereich 2,

Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften sowie der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden - dem Stand des Aufstellungsverfahrens entsprechend, beigelegt.

## 2.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVO Bl. MV 2015, S. 344) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVO Bl. M-V 2011 S. 777),
- WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes in der Neufassung des Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771),
- LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GOVBl. M-V S. 431,432),
- VAwS Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe - Anlagenverordnung – vom 05. Oktober 1993 (GVOBl. M-V S. 887), zuletzt geändert durch Art. 2 Änderungsverordnung (ÄndVO) vom 18. September 2017 (GVOBl. S. 254),
- BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S.2193),
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).

### **3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung des MI 5-Gebietes, Aldi-Markt, für den Einzelhandel unter modernen und standortgerechten Voraussetzungen zu schaffen, ist die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 notwendig. Die 5. Änderung erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuches als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Der Bebauungsplan Nr. 32/93 Wohngebiet Hinter Wendorf“ ist seit Februar 1996 rechtskräftig. Er wurde als planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Wohngebietes einschließlich der hierfür erforderlichen Nahversorgungseinrichtungen aufgestellt. Innerhalb des Plangebietes ist im

Mischgebiet MI 5 ein Nahversorger (Aldi) mit einer für Mischgebiete maximal zulässigen Verkaufsraumfläche vom 800 m<sup>2</sup> errichtet worden. Im Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar (REK) beschlossen von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 27.06.2013 ist dieser Einzelhandelsstandort in Hinter Wendorf als solitärer Nahversorgungsstandort in städtebaulich integrierter Lage bzw. innerhalb des „Ergänzungsstandortes Hinter Wendorf“ definiert. Eine Sicherung und gegebenenfalls auch standörtliche Verkaufsflächenanpassung zur langfristigen Standortsicherung dieses bestehenden Standortes ist laut REK grundsätzlich sinnvoll. Es gibt seitens des Nahversorgers die Absicht, die Verkaufsraumfläche der vorhandenen Einrichtung in Hinter Wendorf entsprechend aktueller Anforderungen auf bis zu 1.267 m<sup>2</sup> zu erweitern. Hier haben sich im Rahmen der Vorbereitung der Planung noch Ergänzungen zu dem Anforderungsprofil für die Verkaufsraumfläche unter Berücksichtigung einer anderen Regalstruktur ergeben. Deshalb besteht die Absicht die Verkaufsfläche auf 1.267 m<sup>2</sup> zu erweitern. Auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32/93 ist eine Genehmigung der Erweiterung innerhalb des Mischgebietes nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind nur in Kern- und Sondergebieten zulässig. Es ist somit eine Bebauungsplanänderung von einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgung/Einzelhandel erforderlich. Aufgrund der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32/93 unzureichenden Entwicklungsmöglichkeiten für die bereits bestehende Nahversorgungseinrichtung und in Abstimmung mit der oberen Planungsbehörde (Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung, Referat Raumordnungsrecht/Siedlungsentwicklung) ist die 5. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 ist eine Planung für die Wiedernutzbarmachung von vorhandenen Flächen und wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Es kann das beschleunigte Verfahren gewählt werden, weil die bei der Durchführung des Bebauungsplanes versiegelte Fläche kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist, keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und keine Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen. Im Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles und unter Beachtung der Ergebnisse und Anforderungen an den Schallschutz kommt eine UVP-Vorprüfung gemäß Anforderung nach dem UVPG Ziffer 18.6.2 für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zwischen 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche für den konkreten Fall von 2.062 m<sup>2</sup> Geschossfläche und einer Verkaufsfläche von 1.267 m<sup>2</sup> zu dem Ergebnis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen. Für die im Verfahren beabsichtigte Nutzungsänderung von Mischgebiet in Sondergebiet für eine Fläche von ca. 0,8 ha ist kein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Der Flächennutzungsplan ist nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen. Diese Änderung wird im Teilbereich 1 für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel (ehemals M 5-Gebiet) behandelt.

Darüber hinaus ist mit der 5. Änderung beabsichtigt, den Punkt 5 „Nebenanlagen“ der textlichen Festsetzungen in der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32/93 zu prüfen und zu konkretisieren. Diese Änderung erfolgt im Rahmen der Bearbeitung des Teilbereiches 2. Es handelt sich hier um die Festsetzung zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf rückwärtigen Grundstücksteilen soll für die Bauherren großzügiger geregelt werden. Dies hat sich aufgrund der Anforderungen an Genehmigungsverfahren ergeben.

#### 4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

##### 4.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) aus dem Jahr 2011 werden die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung für die Region untersetzt und präzisiert. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm ist aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V), das die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung beschreibt, entwickelt.

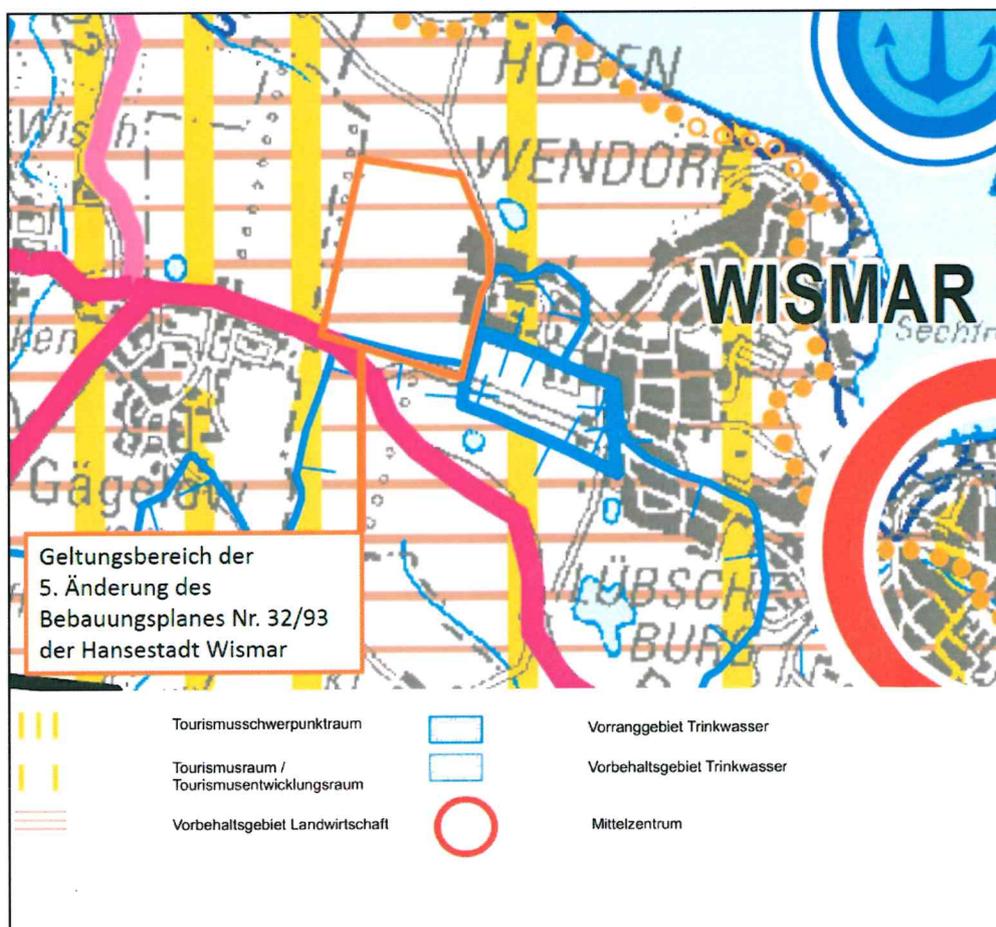


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Die Hansestadt Wismar wird im RREP 2011 als Mittelzentrum eingestuft und ist Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar.

Gemäß Programmsatz 3.2.1 (4) RREP WM tragen Mittelzentren die Aufgabe der Versorgung der Bevölkerung in ihrem Mittelbereich mit Dienstleistungen und Gütern des gehobenen Bedarfs. Sie sind regionale Wirtschaftsstandorte mit einem vielfältigen Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot und sollen entsprechend weiterentwickelt werden. Die Hansestadt Wismar ist darüber hinaus ein landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort und als See- und Hafenstadt sowie als Hochschulstandort zu sichern und zu entwickeln.

Die Entwicklung von Wohnbauflächen ist gemäß Programmsatz 4.1 (3) auf die Zentralen Orte zu konzentrieren und vorrangig innerhalb der bebauten Ortslage zu entwickeln (4.1 (2)). Zur Sicherung der Wohnflächen gehört auch die Sicherung der Nahversorgungsfunktion, die mit der Planungsabsicht entsprechend gesichert werden soll.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Hinter Wendorf“ der Hansestadt Wismar entspricht den Zielen des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes. In der Stellungnahme vom 07.05.2018 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg folgendes Bewertungsergebnis mitgeteilt, das auszugsweise zitiert wird:

„Die 5. Änderung des B-Plans Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.“

Zur raumordnerischen Bewertung hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung in seiner Stellungnahme vom 07.05.2018 folgendes mitgeteilt:

„Der Hansestadt Wismar wird die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen (vgl. 3.2. (3) Z LEP M-V und 3.2.1 (3) Z RREP WM). Darüber hinaus ist die Hansestadt Wismar Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes (SUR) Wismar (vgl. 3.3.3 (1) Z LEP M-V und 3.1.2 (6) Z RREP WM).

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, das den Zielen der Raumordnung und Landesplanung des Kapitels 4.3.2 LEP M-V unterliegt.

Eine landesplanerische Auseinandersetzung mit den Programmsätzen 4.3.2 (1) Z LEP M-V und 4.3.2 (2) Z LEP M-V erübrigt sich. Die Größe und die Zweckbestimmung der Einzelhandelsplanung entsprechen der Funktion des Mittelzentrums Wismar als Zentraler Ort.

Gem. Programmsatz 4.3.2 (3) Z LEP M-V sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in Innenstädten/Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Gem. Regionalem Einzelhandelskonzept (REHK) für den SUR Wismar 2012 erfüllt der Vorhabenstandort nicht die Kriterien eines Zentralen Versorgungsbereiches, ist jedoch städtebaulich integriert und übernimmt seit Jahren Nahversorgungsfunktion für das angrenzende Wohngebiet. Vor dem Hintergrund der geplanten nordwestlich angrenzenden Wohnbauland-erweiterung wird die Bedeutung als Nahversorger weiter zunehmen. Zusammen mit den ergänzenden Einzelhandelsbetrieben ist ein Versorgungszentrum entstanden, das zur Verbesserung der Wohnqualität beiträgt.

Die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters entspricht den Zielvorgaben für die Ansiedlung/Erweiterung nahversorgungsrelevanter Betriebe außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen gem. Programmsatz 4.3.2 (3) Z LEP M-V.

Für den Vorhabenstandort sind laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V sowie der Karte M 1:100.000 des RREP WM weitere raumordnerische Festsetzungen getroffen:

- Festlegung als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. 4.5 (3) LEP M-V, 3.1.4 (1) RREPWM),
- Festlegung als Vorbehaltsgebiet Tourismus (vgl. 4.6 (4) LEP M-V) und
- Festlegung als Tourismusentwicklungsraum (vgl. 3.1.3 (3) RREP WM).

Da das Vorhaben keine landwirtschaftlich oder touristisch genutzten Flächen beansprucht, werden weder die Belange der Landwirtschaft noch des Tourismus nachteilig berührt.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass sich der Vorhabenstandort laut der Karte M 1 :250.000 des LEP M-V sowie der Karte M 1:100.000 des RREP WM in unmittelbarer Nähe zu einem Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung (vgl. 7.2 (2) LEP M-V), zu einem Vorranggebiet Trinkwasser (vgl. 5.5 (2) Z RREP WM) und zu einem Vorbehaltsgebiet Trinkwasser (vgl. 5.5 (3) RREP WM) befindet.“

#### **4.2 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg**

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg basiert auf dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern. Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um einen Siedlungsbereich. Im Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche, die von einem Mischgebiet aufgrund der Anforderungen der Verkaufsfläche des Einzelhändlers in ein Sondergebiet geändert wird.

Das Vorhaben stimmt mit den Zielen des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Westmecklenburg überein.

#### 4.3 Flächennutzungsplan

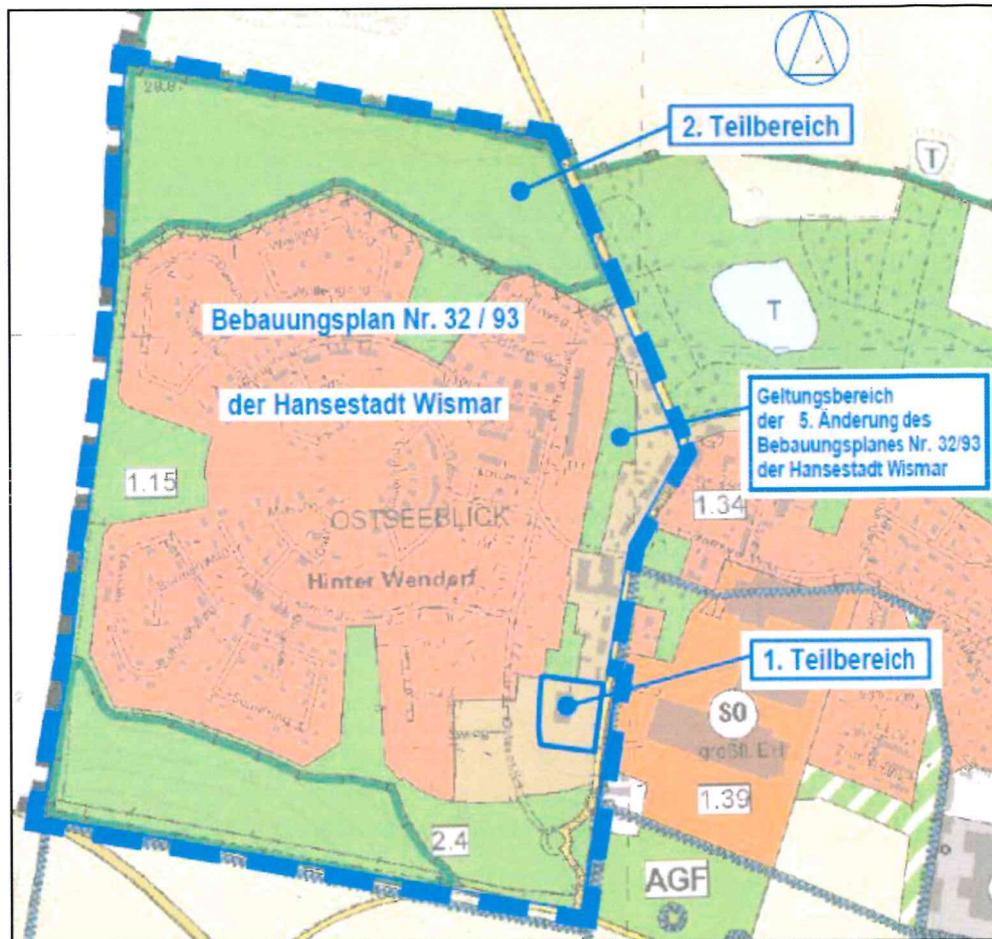


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist der Teilbereich 1 als Mischgebiet nach § 6 BauNVO dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung für den Teilbereich 1 anzupassen. Für den Teilbereich 2 ist die regelnde Festsetzung unabhängig von der Art der Nutzung und hat deshalb keine Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan.

#### 4.4 Landschaftsplan

Es liegt kein rechtswirksamer Landschaftsplan der Hansestadt Wismar vor.

#### 4.5 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Innerhalb des Plangeltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Hinter Wendorf“ der Hansestadt Wismar sind keine Schutzgebiete und geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V vorhanden. Geschützte Einzelbäume nach § 18 NatSchAG M-V oder nach § 19 NatSchAG M-V sind im Planbereich nicht vorhanden.

## 5. Wahl des Planverfahrens

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 24.11.2016 den Beschluss über die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Hinter Wendorf“ gefasst. Sie führt das Aufstellungsverfahren in Anwendung des § 13a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung durch.

Die Hansestadt Wismar beabsichtigt, die innerörtliche Fläche für eine geänderte bauliche Nutzung, für einen größeren Einzelhandelsbetrieb vorzubereiten. Die Fläche befindet sich bereits als Mischgebiet innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar. Ein Ausufern in den Außenbereich erfolgt nicht - es erfolgt eine planungsrechtliche Vorbereitung für einen größeren Nahversorger mit einer Verkaufsraumfläche von maximal 1.267 m<sup>2</sup>.

Es erfolgt eine planungsrechtliche Vorbereitung für einen größeren Nahversorger mit einer Bruttogeschossfläche von 2.062 m<sup>2</sup> (ohne Vordach) und mit einer Verkaufsraumfläche von maximal 1.267 m<sup>2</sup>.

Im Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG Ziffer 18.6.2 für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche und kleiner 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Es wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Um den Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung zu führen, wird nach den Kriterien, die für Umweltberichte gemäß § 2a BauGB in der Begründung zu berücksichtigen sind, zusammenfassend der Nachweis geführt:

- Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet in ein Sondergebiet Einzelhandel nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dies betrifft den Teilbereich 1. Für den Teilbereich 2 wird die Art der baulichen Nutzung nicht geändert. Die Regelung der Nebenanlagen berührt die Begründung zur Wahl des Planverfahrens nicht.
- Der Plangeltungsbereich für den Teilbereich 1 umfasst ca. 0,8 ha. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist, muss gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 keine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden. Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Da auch das Ergebnis der UVP-Vorprüfung kein Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung hervorbringt, kann hier auf den Umweltbericht verzichtet werden.
- Eingriffe sind in Bebauungsplänen, die den Anforderungen des § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB genügen, zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes auf den Naturhaushalt und die Darstellung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen wird daher nicht vorgenommen. Darüber hinaus sind als Voraussetzung für die Neubebauung umfassende Rückbaumaßnahmen und Entsiegelungen auf dem Standort erforderlich.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung - die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen - sind nicht aufgestellt. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 befindet sich zwar im zeitlichen Zusammenhang, jedoch besteht kein sachlicher Zusammenhang und eine entsprechende räumliche Entfernung in Bezug auf die hier durchgeführte 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93. Die Umnutzung von gewerblichen Hallen zu einem allgemeinen Wohngebiet im

Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 stellt eine Verbesserung aus umweltrechtlicher Sicht dar. Belange des Einzelhandels werden in der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 nicht berührt.

- Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wird als Potentialabschätzung erstellt. Nach derzeitiger Prüfung kann davon ausgegangen werden, dass eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ausgeschlossen werden kann.
- Gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume sind von dem Vorhaben nicht betroffen.
- Gemäß §§ 19 und 20 NatSchAG M-V geschützte Gehölze oder Biotope sind auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen vom Vorhaben nicht betroffen.
- Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen. Der ökologische Wert des Planungsraumes verändert sich nicht. Der Bereich ist bereits maßgeblich versiegelt. Deshalb werden keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen im Vergleich zum Bestand des Naturhaushaltes erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.
- Für die Wohnfunktion ergibt sich eine verbesserte Versorgung durch den Nahversorger. Belange des Erholungswertes sind nicht berührt.
- Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die Nutzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen ohne umfangreichen zusätzlichen Erschließungsaufwand abgesichert.
- Mit der geplanten Bebauung wird keine Zunahme der verkehrlichen Frequentierung und somit keine Beeinträchtigung erwartet. Durch Schutzmaßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen des Erholungswertes in der Umgebung ausgeschlossen werden. Für die Wohnfunktion ergeben sich Verbesserungen durch die verbesserte Nachversorgung. Bei Einhaltung von Maßnahmen sind gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet.
- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln können baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen ausgeschlossen werden. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.
- Kultur- und Sachgüter sind im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht bekannt. Bisher sind keine Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt.
- Eine Beeinträchtigung von Natura2000-Schutzgebieten ist nicht zu erwarten. Die Natura2000-Gebiete (SPA „Wismarbucht und Salzhaff und das FFH-Gebiet „Wismarbucht“) befinden sich in respektabler Entfernung, so dass eine Überprüfung der Auswirkungen nicht erforderlich ist.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar „Wohngebiet Hinter Wendorf“ wird nachzeitigem Kenntnisstand nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Insgesamt wird eingeschätzt, dass aus dem Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange resultieren.

Aufgrund der Darlegungen ist der Nachweis erbracht, dass das Planverfahren gemäß § 13a BauGB anwendbar ist.

Zusammenfassung:

Die Vorbereitung von Flächen für einen Discounter innerhalb eines Sondergebietes für Einzelhandel nach § 11 Abs. 2 BauNVO anstelle eines kleineren Discounters im Mischgebiet ist der wesentliche Belang dieser Planung. Nach der Prüfung ergeben sich hinsichtlich des geplanten Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, da die für die bauliche Nutzung in Anspruch genommenen Flächen, als überwiegend anthropogen geprägte und versiegelte Siedlungsflächen für eine gewerbliche Nutzung einzuschätzen sind. Auf den bereits versiegelten Flächen wird die neue Nutzung vorbereitet.

Aufgrund der Lage im Innenbereich und die unwesentlichen Änderungen im Rahmen der Versiegelung wird die Planungsabsicht als nicht relevant im Sinne des Naturschutzrechtes und des BauGB angesehen.

Eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange kann nach jetzigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Da bei Betrachtung der relevanten Kriterien nicht davon auszugehen ist, dass Beeinträchtigungen vorliegen, kann von der Prüfung der Umweltbelange abgesehen werden.

Der rechtwirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar stellt für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes überwiegend Mischgebiete dar. Der Flächennutzungsplan ist deshalb im Wege der Berichtigung anzupassen.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

## **6. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

### **6.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Für den Teilbereich 1 der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Hinter Wendorf“ der Hansestadt Wismar sind im rechtskräftigen Bebauungsplan die Flächen als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht auch den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Die Fläche wird für einen Nahversorger genutzt.

Der Teilbereich 2 der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Hinter Wendorf“ berührt mehrere Baugebiete innerhalb des Gebietes. Hier geht es um die Regelung zu Nebenanlagen und die Gebiete M1, M2, M4 sowie sämtliche E-, R-, V- und W-Gebiete sind von der Änderung berührt. Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan ergeben sich dadurch nicht.

Für den Teilbereich 1 wird die Berichtigung des Flächennutzungsplanes nach Abschluss des Verfahrens für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 zur Festsetzung des Sondergebietes Einzelhandel nach § 11 Abs. 2 BauNVO erforderlich. Auswirkungen im Zusammenhang mit der Bearbeitung des Teilbereiches 2 ergeben sich nicht, weil Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

## 6.2 Naturräumlicher Bestand

Das Gebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 befindet sich innerhalb bebauter Umgebung und ist selbst bebaut. Auf der Fläche des Plangebietes sind keine erhaltenswerten oder schützenswerten naturräumlichen Bestände vorhanden. Planungsvorgaben aus naturschutzrechtlicher Sicht sind nicht in der Örtlichkeit vorgegeben. Die Gehölzbepflanzungen auf dem im westlichen Plangebiet gelegenen Wall sind dauerhaft zu erhalten.

## 7. Planungsziele

### 7.1 Planungsziel



**Abb. 4:** Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Luftbild  
Quelle: GAIA M-V

Das Planungsziel besteht für den Teilbereich 1 in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Nahversorger mit einer Verkaufsraumfläche von maximal 1.267 m<sup>2</sup>.

Im Teilbereich 2 der Änderung besteht das Ziel die Festsetzung zu Nebenanlagen soweit zu lockern, dass die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen zulässig ist.

Das Planungsziel besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen sondergebietsrelevanten Nahversorgungsstandort innerhalb eines Sondergebietes Einzelhandel nach § 11 Abs. 2 BauNVO. Die bisherige Nutzung des Nahversorgers wird durch Vergrößerung der Verkaufsfläche intensiviert. Die Zufahrt ist im Bereich der bisherigen Zufahrt von der Zierower Landstraße vorgesehen. In den übrigen Bereichen sind Zufahrten unzulässig. Dies wird mit den Zielen zur Sicherung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs begründet. Diese Eingangsdaten sind auch von Relevanz für die planungsrechtliche Vorbereitung und Prüfung der Auswirkungen im Schallgutachten.

## **8. Inhalt des Bebauungsplanes - Teilbereich 1**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**

Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel zur verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung.

In dem Sonstigen Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel ist ein Discountmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.267 m<sup>2</sup> sowie Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO zulässig.

In dem Sonstigen Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel sind Garagen und überdachte Stellplätze nach § 12 BauNVO unzulässig.

In dem Sonstigen Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie allgemeine Wohnnutzungen unzulässig (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).

Durch die Festsetzungen ist geregelt, dass ein Nahversorger entsteht, der den konkreten Bedarf und die heutigen Anforderungen an die Nahversorgungsaufgaben berücksichtigt. Die Wohnfunktion wird durch Festsetzungen ausgeschlossen, weil es maßgeblich um die Sicherung der Nahversorgungsfunktion geht. Es wird ein Gebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es handelt sich nicht um einen Betrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Es handelt sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der nach Art, Lage oder Umfang keine Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für die Hansestadt Wismar hat.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO i.V.m. § 9 Abs.3 BauGB)**

#### Höhe der baulichen Anlagen

Die Traufhöhe (Festsetzung gilt auch für die Attika bei Gebäuden ohne Steildach) im Sonstigen Sondergebiet (SO-EH) wird festgesetzt als das Maß zwischen unterem Bezugspunkt (SO-EH) und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand an der Traufseite mit der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Attika gilt die Traufhöhe als Oberkante der Attika.

Die Firsthöhe im Sonstigen Sondergebiet (SO-EH) wird festgesetzt als das Maß zwischen unterem Bezugspunkt (SO-EH) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

In dem Sonstigen Sondergebiet (SO-EH) sind Überschreitungen der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen durch sonstige Aufbauten für haustechnische Anlagen auf dem Dach sind um bis zu 2,00 m Höhe und auf einer Fläche von max. 10 % des überbauten Grundstücksteils zulässig.

Der obere Bezugspunkt des Werbepylons ( $OK_{max}$ ) ist das Maß zwischen der Höhenlage des unteren Bezugspunktes und der Oberkante des Werbepylons. Die maximale Höhe des Werbepylons darf 7,00 m nicht überschreiten.

Die Festsetzungen zur maximalen Trauf (Attika)- und Firsthöhe für Gebäude mit geneigten Dächern erfolgt, um dauerhaft Einfluss auf die Höhenregelung zu nehmen. Für die Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern und einer Attika gilt die Höhenfestsetzung wie für die Traufhöhe als obere Begrenzung. Derzeit ist die Errichtung eines Gebäudes mit einer Attika vorgesehen. Im Rahmen der Angebotsplanung wird ein Steildach weiterhin durch die Festsetzung zugelassen, wie es auch in der Ursprungsfestsetzung des Bebauungsplanes die Zielsetzung war. Zur Einflussnahme auf die Höhe der Werbeanlage wird die Oberkante der Werbeanlage im Plan entsprechend festgesetzt.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde klargestellt, dass die Höhenüberschreitung um bis zu 2,00 m auf einer Fläche von maximal 10 % des überbauten Grundstücksteils zulässig ist. Somit gilt diese Überschreitung für die überbaute Grundfläche des jeweiligen Gebäudes.

#### Höhenlage – Festsetzung der unteren Bezugspunkte

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage des Sonstigen Sondergebietes (SO-EH) gilt die Höhe von 36,10 m DHHN 92.

Die Festsetzung des unteren Bezugspunktes erfolgt zur rechtssicheren Einordnung der Gebäude.

#### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt. Bisher war für das M5-Gebiet die Grundflächenzahl mit 0,6 geregelt. Aufgrund der veränderten Anforderungen wird die Grundflächenzahl vergrößert.

#### Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,0 festgesetzt. Das bedeutet, dass durchaus auch zweigeschossige Gebäudeanteile zulässig wären. Bisher war die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Somit ist hier ein Entwicklungsrahmen im Rahmen der Angebotsplanung berücksichtigt.

#### Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse war für das M5-Gebiet mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Auf eine Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse wird unter Berücksichtigung der übrigen Festsetzungen zur Angabe des Maßes der baulichen Nutzung (siehe vor) verzichtet.

**8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Im Sonstigen Sondergebiet (SO-EH) gilt die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50,00 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind.

Da die Gebäudelängen 50 m überschreiten, wird die Festsetzung der abweichenden Bauweise erforderlich. Damit ist ausreichend Entwicklungsraum für die Gestaltung des Baugebietes gegeben.

**8.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO-EH) sind Stellplätze gemäß § 12 BauNVO nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Mit der Festsetzung und Umgrenzung der Flächen für Stellplätze wird der erforderliche Bedarf entsprechend berücksichtigt und beachtet. Die Zufahrt zu den Stellplätzen ist über die Ein- und Ausfahrt von der Zierower Landstraße geregelt.

**8.5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Auf der Fläche für Aufschüttungen (Lärmschutzwall) sind Auffüllungen bis max. 4,00 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt in Metern über DHHN 92 zulässig.

Diese Anforderungen sind unter dem Gesichtspunkt des erforderlichen Schallschutzes zu erfüllen. In der Örtlichkeit steigt die Fläche der Aufschüttung von Nord nach Süd von 1,5 m bis 3,5 m an. Die Anforderungen genügen, um ausreichenden Schallschutz sicherzustellen. Darüber hinaus sind für die Fläche bei Höhen von mehr als 3,00 m über dem Bezugspunkt die Anforderungen der LBauO in Bezug auf Abstandsflächen einzuhalten.

**8.6 Verkehrsflächen**

Ein- und Ausfahrten sind nur an den in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Zufahrten zulässig. Von der Zierower Landstraße wird eine Zufahrt im Bereich der bisherigen Zufahrt festgesetzt. Übrige Bereiche sind als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Somit erfolgt eine entsprechende Verkehrsregelung.

**8.7 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Für die planungsrechtliche Vorbereitung des Einzelhandelsmarktes wurde ein Gutachten durch den Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Clever Tannen 10, 23611 Bad Schwartau erstellt. In der schalltechnischen Untersuchung und Prognose wird der Betrieb eines Nahversorgers in Bezug auf die naheliegende und geplante Wohnbebauung beurteilt.

Berücksichtigt wird eine geplante Öffnungszeit des Nahversorgers an Werktagen von 07:00 bis 21:00 Uhr mit möglicher Nachtanlieferung von Waren.

Bei Einhaltung folgender Voraussetzungen unterschreiten gemäß Gutachten die Immissionswerte unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch weitere Gewerbebetriebe für die maßgeblichen Immissionsorte in der Tages- und Nachtzeit die Richtwerte der TA Lärm:

- Einhaltung der für die Be- und Entlüftungsaggregate/Kühlaggregate angesetzten Schalleistungspegel.
- Bau der Lärmschutzwand in einer Länge von 65 m und 3,5 m Höhe. Die Wand muss fugendicht und bis auf den Boden reichen und mit einem Flächengewicht von mindestens 15 kg/m<sup>2</sup> bzw. einem Schalldämmmaß von  $R'w \geq 25$  dB ausgeführt werden.

Nach Gutachten tritt eine Überschreitung der zulässigen Spitzenpegel ebenfalls nicht auf. Bei der Umsetzung der o.g. Maßnahmen erfüllt der Betrieb des geplanten Nahversorgers die Kriterien der TA Lärm.

Berücksichtigt ist weiterhin der Erhalt des Walles im Übergang vom Sondergebiet zur benachbarten westlich gelegenen Bebauung.

Die Lärmpegelbereiche zum Schutz von Aufenthaltsbereichen werden zur Regelung im Teil B-Text und in der Planzeichnung entsprechend der Ursprungssatzung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar berücksichtigt und beachtet.

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurde durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG) in der Stellungnahme vom 02.05.2018 die Plausibilität des Gutachtens bestätigt. Durch das LUNG wurde darauf hingewiesen, dass der Parkplatz im Beurteilungszeitraum „nachts“ nicht berücksichtigt wurde. Es wurde darauf hingewiesen, dass bei öffentlicher Zugänglichkeit des Parkplatzes in der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr entsprechende Fahrzeugbewegungen nachts ebenfalls zu ergänzen sind. Da der Betrieb der Verkaufseinrichtung nur in der Zeit von 07:00 Uhr bis 21:00 Uhr, somit „tags“ und nicht „nachts“, erfolgt und es sich um eine Stellplatzanlage, die als private Grundstücksfläche zu betrachten ist, handelt, hat die Hansestadt Wismar auf weitergehende Überprüfungen und Nachweise verzichtet. Die Nutzung als öffentlicher Parkplatz ist im Rahmen der Aufstellung der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar nicht vorgesehen.

### **8.7.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen**

Zum Schutz vor Verkehrs-/Stellplatzlärm aus dem Sondergebiet Einzelhandel für angrenzende Wohnbebauung sind aktive Lärmschutzmaßnahmen an der nördlichen Grenze des Plangeltungsbereiches erforderlich.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO-EH) ist auf den dafür festgesetzten Flächen an der nördlichen Grundstücksgrenze mit der Bezeichnung Lärmschutzwand (LSW) eine 3,50 m hohe Lärmschutzwand über dem unteren Bezugspunkt zu errichten. Die Lärmschutzwand ist durchsichtig, z.B. durch Verwendung von Plexiglas, herzustellen. Für transparent ausgeführte Lärmschutzwände sind wirksame Maßnahmen gegen Vogelschlag (z.B. sichtbare Markierungen oder Verwendung von Spezialgläsern wie „Ornilux“) zu verwenden. Sofern die Lärmschutzwand nicht durchsichtig hergestellt wird, ist diese als begrünte Lärmschutzwand (vollflächig begrünt) herzustellen. Das Mindestschalldämmmaß für die Lärmschutzwand ist  $\geq 25$  dB sowie einem Flächengewicht von mindestens 15 kg/m<sup>2</sup> herzustellen. Als unterer Bezugspunkt

für die Höhenlage der Lärmschutzwand gilt die Höhenlage über Gehweg (Flurstück 3101/12).

Innerhalb der gesondert umgrenzten Fläche für den Lärmschutzwand ist der vorhandene Wall (Aufschüttungsfläche) als zu berücksichtigende Lärmschutzanlage mit einer Höhe von mindestens 1,50 m über dem Bezugspunkt im Norden bis mindestens 3,50 m und maximal 4,00 m über dem Bezugspunkt im Süden über dem festgesetzten Bezugspunkt zu sichern. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage der Lärmschutzanlage gilt die Höhenlage des Bezugspunktes für das Gebiet SO-EH von 36,10 m DHHN 92.

Die Festsetzungen zu aktiven Schallschutzmaßnahmen werden erforderlich, um erhebliche und negative Auswirkungen auf die Wohnumgebung auszuschließen. Es ist die Absicht, keine massive undurchsichtige Lärmschutzwand herzustellen, sondern eine durchsichtige Lärmschutzwand, in der zumindest die durchsichtigen Elemente überwiegen. Zur Verwendung kann z.B. eine Konstruktion unter Zuhilfenahme von Plexiglas verwendet werden. Sofern nicht Plexiglas, sondern ein anderes durchsichtiges Bauelement verwendet wird, ist dies mit der Behörde abzustimmen. Neben der Durchsichtigkeit ist auch der Anforderung des ausreichenden Schallschutzes Genüge zu tun. Als Alternative gilt die Herstellung einer vollflächig begrünten Lärmschutzwand. Vorzugsweise ist jedoch die durchsichtige Lärmschutzwand herzustellen und zu realisieren.

In Bezug auf den Schutz der westlich angrenzenden Bebauung wird der Lärmschutzwand am westlichen Grundstücksrand zur dauerhaften Sicherung festgesetzt. Ebenso die zugehörigen Bepflanzungen. Der Lärmschutzwand darf im südlichen Teil bzw. an der westlichen Baugrenze durch Stützwände ersetzt werden. Die Höhenlage des Lärmschutzwalles ist ansteigend von Nord nach Süd mit 1,50 m bis 3,50 m berücksichtigt. Die vorhandenen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die Anforderungen an die LBauO für Abstandsflächen gelten auch für die Aufschüttungen und sind im Genehmigungsverfahren zu beachten. Die Höhe wird mit maximal 4,00 m zur Rechtseindeutigkeit nach oben begrenzt.

### **8.7.2 Passive Schallschutzmaßnahmen**

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen vor Verkehrslärm innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO-EH) sind bei Neu-, Um- und Ausbauten für die bauliche Anlage die festgesetzten Lärmpegelbereiche einzuhalten.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz: Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume müssen hinsichtlich der Schalldämmung nach Tabelle 7 der DIN 4109-1<sup>1</sup> „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“, Stand November 1989, mindestens folgenden Anforderungen genügen:

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“, Tabelle 7 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Lärmpegelbereich	Erforderliches gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von
	Bürräumen und Ähnliches in dB
III	30
IV	35
V	40

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Rollladenkästen, Dach, Lüftungseinrichtungen) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Der Nachweis der Anforderung ist im Rahmen der Objektplanung in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie die Flächenanteile der Außenbauteile auf der Grundlage der DIN 4109-2<sup>1</sup> „Schallschutz im Hochbau Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Stand November 1989, zu führen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Die Festsetzungen zum Schallschutz orientieren sich an den Anforderungen des Bebauungsplanes Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar.

Unter Berücksichtigung des Hinweises der unteren Immissionsschutzbehörde der Hansestadt Wismar wird eine Ergänzung der Begründung und eine Konkretisierung zum Stand der Anwendung der DIN 4109, Stand November 1989 vorgenommen.

Seitens der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken oder Versagensgründe gegen die Planentwürfe zur 5. Änderung des Bebauungsplanes 32/93. Belange des Immissionsschutzes sind ausreichend berücksichtigt. Durch die untere Immissionsschutzbehörde wurde darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen zur Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen unter 6.2 des Textes zum Bebauungsplanentwurf Bezug nehmen auf die DIN 4109 Teil 1 und 2 mit Ausgabedatum Juli 2016. Diese beiden Normen wurden zwischenzeitlich durch die Nachfolgenormen mit Ausgabedatum vom Januar 2018 ersetzt. Jedoch sind diese Normen bisher weder mit Ausgabedatum Juli 2016 noch mit dem Ausgabedatum vom Januar 2018 in Mecklenburg-Vorpommern als Ersatz für die DIN 4109 aus dem Jahr 1989 bauaufsichtlich eingeführt worden.

<sup>1</sup>Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Teil 1 und Teil 2 ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Baumt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 23966 Wismar, eingesehen werden.

Deshalb wird in den textlichen Festsetzungen nun Bezug genommen auf den Stand der DIN 4109 von November 1989.

Für den Bebauungsplan wird die zum Satzungsbeschluss gültige DIN 4109 verwendet. Im Rahmen der Vorsorge wurde der Nachweis für die Einhaltung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse unter Berücksichtigung heutiger Anforderungen geführt. Weitergehende Nachweise sind zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens möglich.

## **9. Inhalt des Bebauungsplanes - Teilbereich 2**

### **9.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)  
Für die Gebiete M1, M2, M4 und E-, R-, V- und W-Gebiete**

Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind nur in den Gebieten M1, M2 und M4 zulässig.

In den Gebieten M1, M2 und M4 sowie in den E-, R-, V- und W-Gebieten sind zulässige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO im rückwärtigen Grundstücksbereich auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Die straßenseitige Baugrenze darf nur für die Nebenanlagen zur Einhausung bzw. Einfriedung der Standorte für Müllbehälter überschritten werden.

Die Bezeichnung der M-, E-, R-, V- und W-Gebiete wird zunächst aus der Ursprungssatzung übernommen und dargestellt. Die Gebiete bezeichnen im Einzelnen:

- E - Bezeichnung der Teilfläche für Einzel- und Doppelhäuser,
- R - Bezeichnung der Teilflächen für Reihenhäuser,
- W - Bezeichnung der Teilflächen für Mehrfamilienhäuser,
- V - Bezeichnung der Teilflächen für Stadtvillen,
- M - Bezeichnung der Teilflächen aus den Mischgebieten.

Die Festsetzungen werden erforderlich, weil sich im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes herausgestellt hat, dass die Festsetzungen für die Regelung von Nebenanlagen auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu einschränkend formuliert sind. Innerhalb der Baugebiete sollen die Festsetzungen entsprechend gelockert werden.

## **10. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen** **(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)**

Auf die Vorgabe örtlicher Bauvorschriften wird für das Sondergebiet verzichtet. Ein markentypischer Werbepylon darf an der Zufahrt des Gebietes an der gekennzeichneten Stelle errichtet werden.

Festsetzungen zur Gestaltung sind an diesem Standort nicht erforderlich. Es befindet sich bereits eine Vielzahl an Fachmärkten und großflächigen Einzelhandelsbetrieben in dem Bereich, die ihre markttypischen Gebäude nutzen. Auswirkungen auf die in unmittelbarer Umgebung befindliche Wohnnachbarschaft ergeben sich nicht. Für die Werbeanlagen werden keine detaillierten Vorgaben und Festsetzungen getroffen, um hier die markttypischen

Werbeanlagen und den Wiedererkennungswert zu berücksichtigen und zuzulassen.

**11. Grünordnung und Maßnahmen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Nr. 25a BauGB und Nr. 25b BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)**

Die zum Anpflanzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Für die anzupflanzenden Einzelbäume sind heimische standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang 16 bis 18 cm, 3 x verschult, zu verwenden. Die artspezifischen Abstandsbedingungen sind einzuhalten. Bei Abgang vom Bäumen ist eine Neupflanzung vorzunehmen. Für die zum Anpflanzen als Einfriedung festgesetzten Flächen zur Zierower Landstraße sind heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Höhe wird mit mindestens 0,70 m über dem Gelände festgesetzt.

Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (sowie von Gewässern), die mit heimischen standortgerechten Gehölzen bepflanzt sind, sind dauerhaft zu erhalten. In einem untergeordneten Teilbereich im Südosten der Lärmschutzanlage ist eine Stützwand zur Regelung der Geländeunterschiede zulässig.

Als Maßnahme zum Artenschutz darf der Schnitt von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

Möglichst sollten für die Anpflanzung Bäume umgesetzt werden, die am Standort bereits angepflanzt wurden. Bei Neuanpflanzungen sind heimische standortgerechte Gehölze in der erforderlichen Pflanzqualität und in den erforderlichen Pflanzabständen zu pflanzen. Für die Einfriedungen zum Zierower Weg sind heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Höhe ist entsprechend festgesetzt, um eine Einfriedung wirksam darzulegen. Die Anpflanzungen sind in standortgerechten und artspezifischen Planabständen vorzusehen. Die Mindesthöhe ist mit 0,70 m berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen für das Konzept sind 17 neue Bäume anzupflanzen, die der Gestaltung der Vorflächen und der Gliederung der Stellplätze dienen. Hingegen wären 12 Bäume umzusetzen bzw. zu roden. Von den anzupflanzenden Bäumen befinden sich 3 innerhalb der mit Baugrenzen umgrenzten Fläche. Die Baugrenzen wurden festgesetzt, um Reserven für zukünftige Entwicklungen und eine platzartige Gestaltung weiterhin zu ermöglichen. Die innerhalb der Baugrenzen festgesetzten Bäume sind bei geänderten Umsetzungszielen umzusetzen bzw. adäquat zu ersetzen.

Auf eine Festsetzung in Bezug auf die Zahl der Stellplätze wird verzichtet, weil die Standorte konkret festgesetzt werden. In einer ursprünglichen Festsetzung war enthalten, dass je 6 Stellplätze ein Einzelbaum zu pflanzen ist. Mit der Anpflanzung von 17 Einzelbäumen wird dieser Anforderung Rechnung getragen. Die Standorte werden konkret festgesetzt. Zusätzlich erfolgt eine Einfriedung zur

Zierower Straße hin, um die Stellplatzfläche entsprechend zu umsäumen. Eine Einfriedung entlang der Schallschutzwand bzw. Schallschutzmaßnahme zum Gehweg im nördlichen Bereich zwischen der Zierower Landstraße und dem Ostseeblick erfolgt nicht. Entweder erfolgt hier die Trennung durch eine durchsichtige Wand, die mit sichtbaren Markierungen zum Vogelschutz gekennzeichnet ist oder durch eine begrünte Lärmschutzmaßnahme. Die Baumscheiben für Einzelbäume werden ausreichend groß bemessen.

Im städtebaulichen Konzept ist die Herstellung einer transparenten Lärmschutzwand mit Markierungen vorzusehen; dieser Variante wird Vorrang gegeben gegenüber einer undurchsichtigen Lärmschutzwand. Dadurch sollen offene Sicht- und Blickbeziehungen für die Frequentierung aus dem Gebiet Ostseeblick gewährleistet werden.

Auf dem Lärmschutzwall ist mit gleicher Höhe im südlichen Abschnitt und auf der östlichen Seite die Errichtung einer Stützwand aufgrund der beengten Verhältnisse erforderlich, um die Auswirkungen durch Lärm zu minimieren und ausreichenden Schutz vor Lärm sicherzustellen. Die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

Die Anforderungen an den Artenschutz werden in Kombination mit den Anforderungen an den Gehölzschutz beachtet. Ausgleichs- und Ersatzerfordernisse durch Eingriffe in Gehölze oder Flächenversiegelungen ergeben sich nicht.

## **12. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Artenschutzrechtliche Betroffenheiten, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Arten führen könnten, sind nach örtlicher Inaugenscheinnahme nicht festzustellen.

Unter Berücksichtigung der Zeiträume für die Gehölzbeseitigung und den Gebäudeabriss wird das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 BNatSchG für Brutvögel und Fledermäuse ausgeschlossen. Darüber hinaus ist vorgesehen, die im westlichen Bereich auf dem Wall vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Beteiligungsverfahrens wurden artenschutzrechtliche Anforderungen ergänzt.

### Gehölzschnitt

Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme

Für den Abriss der Gebäude ist zu sichern, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden. Hierfür ist die „Ökologische Baubegleitung“ zu berücksichtigen für Abrissmaßnahmen.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation und Inaugenscheinnahme wird davon ausgegangen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für Brutvögel und Fledermäuse ausgeschlossen werden können. Zur Rechtssicherheit wird eine „Ökologische Baubegleitung“ vor Durchführung der Abrissmaßnahmen entsprechend zur Dokumentation empfohlen.

### **13. Immissions- und Klimaschutz**

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Hinter Wendorf“ der Hansestadt Wismar werden unter Berücksichtigung der entsprechenden Schutzmaßnahmen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auf die vorhandene und auf die geplante Wohnnutzung begründet. Die mit der Festsetzung eines Sondergebietes für den Einzelhandel nach § 11 Abs. 2 BauNVO verbundene Auswirkung führt unter Berücksichtigung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen nicht zu einer unzumutbaren Erhöhung der Emissionen. Durch Realisierung von Schutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Umgebung gewahrt werden. Umfangreiche klimaschutzfördernde Maßnahmen und Festsetzungen werden nicht getroffen. Der Betreiber des Discounters (Aldi) beabsichtigt, im Rahmen seines Vorhabens Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz zu verwirklichen; dies hat sich der Discounter zum Markenzeichen gemacht.

Zur Überprüfung der Auswirkungen des vom Einzelhandelsbetrieb induzierten Lärms erfolgte eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH. Das Gutachten mit seinen detaillierten Anforderungen wird Anlage zur Begründung.

### **14. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt.

Eine Allgemeine Vorprüfung gemäß § 3c Satz 1 UVPG ist hinsichtlich der Umsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Hinter Wendorf“ der Hansestadt Wismar erforderlich.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzrechts sind im Rahmen der Abwägung gemäß § a Abs. 6 Nr. 7 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB zu beachten.

#### Schutzgut Mensch

Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnfunktion und des Erholungswertes der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind unter Berücksichtigung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gewährleistet.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist keine Zunahme der verkehrlichen Frequentierung verbunden. Beeinträchtigungen durch Lärm von LKW für Zufahrten können durch entsprechende Maßnahmen auf ein den Normen entsprechendes Maß reduziert werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind vorgesehen und sind erforderlich. Darüber hinaus wird der vorhandene Wall im

westlichen Planbereich mit als vorhandene Schallschutzmaßnahme berücksichtigt und dauerhaft gesichert. Die Festsetzung von Lärmpegelbereichen erfolgt unter Berücksichtigung der Vorsorge auf der Grundlage der Satzung über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar.

#### Schutzgut Tiere/Pflanzen

Für die artenschutzrechtliche Bewertung wird die derzeitige Bestandssituation zugrunde gelegt. Der naturräumliche Bestand im Plangebiet ist auf den Luftbildern der Plandokumentation zu erkennen. Es kommt zu geringen Eingriffen in den Gehölzbestand, sofern die Baugrenzen im westlichen Plangebiet maximal ausgeschöpft werden. Diese gelten im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung nach § 13a BauGB als zulässig.

Natura2000-Gebiete befinden sich nicht in der unmittelbaren und relevanten Umgebung, so dass Beeinträchtigungen hier ausgeschlossen werden können. Nachteilige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden insgesamt nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.

#### Schutzgut Boden

Die Flächen sind bereits vorbelastet und überwiegend versiegelt. Da die Funktionsfähigkeit des Bodens aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastung bereits beeinträchtigt ist und das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs liegt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

#### Schutzgut Wasser

Relevante Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Veränderte Auswirkungen auf den Oberflächenwasserabfluss sind, wenn überhaupt, unerheblich. Der Schutz des Grundwassers ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sicherzustellen.

#### Schutzgut Klima und Luft

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Hinter Wendorf“ der Hansestadt Wismar ist keine Veränderung des Kleinklimas zu erwarten.

Aufgrund der Veränderung der Bebauung innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild (Ortsbild) des Plangebietes ist durch die vorhandenen baulichen Anlagen des vorhandenen Nahversorgers geprägt. Die Lärmschutzwand südlich des Gehweges ist so zu errichten, dass durch Transparenz die Auswirkungen der baulichen Anlagen reduziert werden. Die Möglichkeiten der Begrünung in den Bereichen sind zu prüfen und zu nutzen.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gegenwärtig sind keine Bau- oder Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt.

## **15. Verkehrliche Erschließung/Wegeverbindungen**

Der Teilbereich 1 der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 wird die verkehrliche Anbindung wie bisher genutzt. Vom Teilbereich 2 ergeben sich keine Auswirkungen in Bezug auf verkehrliche Anbindungen.

Hinsichtlich des Teilbereiches 1 wird die bisher bestehende Zufahrt zur verkehrlichen Erschließung auch weiterhin genutzt und festgesetzt. Es wird eine Zufahrtsregelung über Ein- und Ausfahrten für PKW und LKW festgesetzt, um negative Auswirkungen auf die vorhandene und dem Wohnen dienende Umgebung auszuschließen. Dies betrifft den Schutz der benachbarten vorhandenen Wohnbebauung jedoch auch Betriebs- und Bereitschaftswohnungen in gegenüberliegenden Bereichen des Einkaufszentrums.

Zusätzlich werden Flächen mit Einfahrtsverboten festgelegt, um dauerhaft die Ein- und Ausfahrt gegenüber der Ein- und Ausfahrt zum Einzelhandelszentrum auf der gegenüberliegenden Seite zu sichern.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen aus der Geschwindigkeit des fließenden Verkehrs ergeben sich keine Festsetzungsanforderungen für Sichtdreiecke oder Sichtflächen innerhalb des Plangebietes. Unter Berücksichtigung der Verkehrsflächen sind für die Ausfahrt hinreichend Sichtverhältnisse gegeben.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Einzelhandelsstandortes werden auch die Wegeverbindungen entsprechend festgesetzt und präzisiert. Die Anbindung des Einkaufsmarktes für Fußgänger wird berücksichtigt. Es sind sowohl Anbindungen an die Bushaltestelle als auch in nordwestliche Richtung in das Gebiet Ostseeblick berücksichtigt. Dadurch wird Sicherheit für die Nutzer des Marktes auch planungsrechtlich vorbereitet.

## **16. Ver- und Entsorgung**

### **16.1 Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser ist wie bisher über die Anbindung an vorhandene Leitungssysteme vorgesehen. Die Versorgung erfolgt über Anlagen der Stadtwerke Wismar GmbH.

### **16.2 Trinkwasserschutz**

Das Plangebiet liegt derzeit im keiner Trinkwasserschutzzone. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb der geplanten Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Wendorf.

Im Beteiligungsverfahren haben sich insbesondere in Bezug auf die Belange des Trinkwasserschutzes Hinweise ergeben, die vorsorglich als Ergänzung der Begründung genutzt werden.

Auszug aus der Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 30.04.2018, Untere Wasserbehörde.

„Das Vorhaben wird derzeit nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Zukünftig befindet sich der Teilbereich 1 (Sondergebiet Einzelhandel) der

#### 5. Änderung des B-Planes voraussichtlich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Wendorf....“

„LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. In der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III A gibt es gemäß § 49 AwSV i.V.m. der zukünftigen Wasserschutzgebietsverordnung besondere Anforderungen und Begrenzungen.

Ist zum Zeitpunkt der Neugestaltung des Teilbereiches 1 (Sondergebiet Einzelhandel), die neue Trinkwasserschutzzone Wendorf in Kraft, ist zu beachten, dass neu herzustellende Verkehrsflächen/Stellplätze gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung gemäß der RiStWag herzustellen sind.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG i.V. mit § 118 Abs. 1 des LWaG 6 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu. Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Erdwärmesonden in der Trinkwasserschutzzone III A gemäß der zukünftigen Wasserschutzgebietsverordnung verboten ist...“

### 16.3 Leitungen und Baumkonzept

Die Hansestadt Wismar hat die Stellungnahme der Stadtwerke Wismar GmbH mit Datum vom 18.04.2018 erhalten und in den Absichten berücksichtigt. Um Vereinbarkeit zwischen dem planerischen Konzept zu Baumpflanzungen und Leitungen herzustellen, sind einzelne Mindestanforderungen zu erfüllen. Dieser Hinweis wird behandelt. In der Planzeichnung ist der Gehweg dargestellt. Er befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Die privaten Flächen des Sondergebietes grenzen nicht unmittelbar an den Gehweg an. Eine unmittelbare Überdeckung ist nur im südöstlichen Teil des Plangeltungsbereiches erkennbar. Insofern wird davon ausgegangen, dass Vereinbarkeit zwischen den Baumpflanzungen, dem Werbepylon und vorhandenem Leitungsbestand herzustellen ist bzw. hergestellt werden kann. Ein entsprechender Hinweis auf erforderliche Abstimmungen und Regelungsbedarf erfolgt. Die Baumstandorte für Anpflanzungen unmittelbar am östlichen Geltungsbereichsrand werden im Zuge der Ausführung optimiert. Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen. Die Wasserversorgungsleitung befindet sich in dem südöstlichen Teilbereich auf dem privaten Grundstück. Im Zuge der Ausführung ist hier Vereinbarkeit zwischen den Zielen der Stadtwerke Wismar GmbH und zur Realisierung des Vorhabens herzustellen. Inwiefern eine Umverlegung der Leitung im gesamten Bereich notwendig ist, ist zu prüfen. Vorzugsweise soll die Vereinbarkeit der Planziele mit dem Erhalt des Bestandes der Trinkwasserleitung erfolgen. Grundsätzlich wird von einer Vereinbarkeit der Planziele auch mit dem Erhalt des Bestandes der Leitungen ausgegangen. Eine abschließende Regelung wird auf die Ebene des Bauantragsverfahrens verschoben.

Folgender Hinweis wird im Teil B Text berücksichtigt.

Die Stadtwerke Wismar GmbH haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens in ihrer Stellungnahme vom 18.04.2018 auf Erfordernisse zur Umsetzung des Baumkonzeptes im Zusammenhang mit dem vorhandenen Leitungsbestand im Gehweg östlich des Plangeltungsbereiches verwiesen. Die Überprüfung durch die Hansestadt Wismar ist dahingehend erfolgt, dass eine Möglichkeit zur Umsetzung des Konzeptes besteht. Die konkrete Regelung erfolgt im nachfolgenden Verfahren. Das Baumkonzept ist gemäß Festsetzung umzusetzen. Für die Errichtung der Lärmschutzwand am Gehweg ist die Baufreiheit und die Sicherung der Trinkwasserversorgung vor Errichtung der Schallschutzwand mit der Stadtwerke Wismar GmbH zu regeln.

Unter Berücksichtigung des Hinweises der Stadtwerke Wismar GmbH ist die Vereinbarkeit der Trinkwasserversorgung und der Realisierung des Baumkonzeptes und der Realisierung der Lärmschutzwand herzustellen. Dafür werden geringfügige Abweichungen der Standorte für die Einzelbäume hingenommen. Die Voraussetzungen für die entsprechende Baufreimachung sind durch den Verursacher/Bauherren zu schaffen. Ausnahmsweise sind geringfügige Änderungen des Konzeptes für die Baumpflanzung und für den Standort der Schallschutzwand zulässig.

#### **16.4 Abwasserbeseitigung**

Das anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist wie bisher grundsätzlich im Trennsystem abzuleiten. Der Anschluss kann an vorhandene Anlagen grundstücksbezogen gesichert werden.

Die Planung für den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage ist in Abstimmung mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar durchzuführen.

Die geltende Abwassersatzung und die Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die Abwasserbeseitigung der Hansestadt Wismar sind zu beachten.

#### **16.5 Oberflächenwasserbeseitigung**

Das anfallende Niederschlagswasser soll wie bisher durch Einleitung in die Regenwasserkanalisation entsorgt werden.

#### **16.6 Brandschutz/ Löschwasser**

Für das Plangebiet kann die Löschwasserversorgung gesichert werden. Die Zugänglichkeit im Planungsgebiet, insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend § 5 LBauO M-V i.V.m. Anhang E – Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr – sowie DIN 14090 gewährleistet sein. Beim Einbau von Absperranlagen ist die Schließung „Wismar“ zu verwenden. Für die Schließung „Wismar“ ist im EVB mit dem Sachgebiet Straßenunterhaltung die Abstimmung zu führen.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist aufgrund § 2 Abs. 1 Punkt 4 des Gesetzes über den Brandschutz und die technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (BrSchG) vom 21.12.2015 (GVObI. M-V Nr. 23/2015 vom 30.12.2015) in der jeweils geltenden Fassung sicherzustellen. Bei der erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich. Hierfür ist der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte verantwortlich. Entsprechend

des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind für das Planungsgebiet 96 m<sup>3</sup>/h bereitzustellen, die zur Verfügung stehen müssen. Der Zeitraum ist für 2 Stunden zu bemessen. Gemäß Stellungnahme der Stadtwerke Wismar GmbH vom 18.04.2018 wird folgendes ergänzt:

“Die Stadtwerke Wismar GmbH können der Hansestadt Wismar gemäß Konzessionsvertrag kostenlos Löschwasser zur Verfügung stellen. Wesentliche Voraussetzung hierfür ist generell die Benennung des Löschwasserbedarfes und der notwendigen technischen Anlagen (Entnahmestellen und ggf. größere Rohrdimensionen) durch die Hansestadt Wismar. Die Vorhaltung und Bereitstellung von Löschwasser ist durch eine separate Vereinbarung zu regeln.”

Da die Begründung zum Beteiligungsverfahren die entsprechenden Anforderungen zum Löschwasserbedarf enthielt, geht die Hansestadt Wismar davon aus, dass der Löschwasserbedarf abgesichert werden kann.

#### **16.7 Energieversorgung**

Aufgrund der Lage innerhalb des Stadtgebietes wird die Anbindung an vorhandene Versorgungsleitungen vorgesehen. Die Stadtwerke Wismar GmbH haben in ihrer Stellungnahme vom 18.04.2018 mitgeteilt, dass vorbehaltlich der zukünftig benötigten Leistungsabnahme eine Anbindung an das vorhandene Stromleitungsnetz des örtlichen Netzbetreibers, der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH, erfolgen kann.

#### **16.8 Gasversorgung**

Bei Bedarf kann die Gasversorgung über die Stadtwerke Wismar GmbH gesichert werden. Die Stadtwerke Wismar GmbH haben mitgeteilt, dass vorbehaltlich der zukünftig benötigten Leistungsabnahme eine Anbindung an das vorhandene Gasleitungsnetz des örtlichen Netzbetreibers, der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH erfolgen kann.

#### **16.9 Telekommunikation**

Telekommunikation soll wie bisher durch Anbindung an das Telekommunikationsleitungssystem gesichert werden. Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat ihre Stellungnahme am 25.04.2018 zum Planvorhaben abgegeben. Auf dem Grundstück im Teilbereich 1 befinden sich Leitungen auf dem privaten Grundstück. Der Grundstücksanschluss soll weiterhin aufrechterhalten werden. Abstimmungen erfolgen im Zuge der konkreten Vorbereitung im Bauantragsverfahren. Da die Planungsabsichten den öffentlichen Raum nicht betreffen, sind hier keine Änderungen im Netz der Deutschen Telekom Technik GmbH zu erwarten. Die Anforderungen im privaten Bereich sind im Zuge des Bauantrags- bzw. Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

#### **16.10 Abfallentsorgung**

Aufgrund der Lage innerhalb der bebauten Ortslage kann die Abfallentsorgung gesichert werden.

### 16.11 Allgemeine Hinweise

Die Stadtwerke Wismar GmbH haben in ihrer Stellungnahme vom 18.04.2018 mitgeteilt, dass aus den beigefügten Bestandsplänen die vorhandenen Versorgungsleitungen der Stadtwerke Wismar GmbH und der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH ersichtlich sind. Es sind die Mindestabstände nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Eine Überbauung der Versorgungsleitungen ist nicht statthaft. Eine detaillierte Abstimmung zu Anpflanzungen im Nahbereich der Leitung hat im Vorfeld der Ausführung zu deshalb zu erfolgen.

### 17. Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>
<b>Sondergebiet Einzelhandel nach § 11 BauNVO</b>	<b>7.948,0</b>
davon innerhalb von Baugrenzen	3.458,0
davon Anpflanzgebote	1.298,0
davon als Fläche für Stellplätze umgrenzt	2.877,0
<b>Summe</b>	<b>7.948,0</b>

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes betragen somit ca. 0,8 ha.

### 18. Auswirkungen der Planung

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 werden die Voraussetzungen für die verbesserte Nahversorgung geschaffen. Die bisher durch den Nahversorger genutzte Fläche wird unter Berücksichtigung der heutigen und erforderlichen Standortanforderungen nachgenutzt. Es wird ein moderner Discounter an gleicher Stelle errichtet. Somit kann die Inanspruchnahme zusätzlicher bisher baulich nicht genutzter Flächen ausgeschlossen werden.

In Bezug auf die Auswirkungen durch Lärm der Einzeleinrichtung und durch Lärm der Zu- und Abfahrten von LKW und PKW werden Vorsorgemaßnahmen getroffen. Aktive Schallschutzmaßnahmen und passive Schallschutzmaßnahmen werden festgesetzt, um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu sichern.

Durch Verwendung einer transparenten Lärmschutzwand, die nicht blickdicht ausgebildet wird, kann diese in die Wohnumgebung integriert werden, ohne erhebliche Auswirkungen zu verursachen.

### 19. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

#### 19.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmal-schutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

## **19.2 Artenschutzrechtliche Belange**

### **Gehölzschnitt**

Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme

Für den Abriss der Gebäude ist zu sichern, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden. Hierfür ist die „Ökologische Baubegleitung“ zu berücksichtigen für Abrissmaßnahmen.

## **20. Hinweise**

### **20.1 Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.

### **20.2 Bodenschutz**

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

### **20.3 Munitionsfunde**

Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.

### **20.4 Trinkwasserschutz**

Das Plangebiet liegt derzeit in keiner Trinkwasserschutzzone. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb der geplanten Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Wendorf.

### **20.5 Berücksichtigung der Leitungsverläufe bei Anpflanzungen und Lärmschutzwand**

Die Stadtwerke Wismar GmbH haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens in ihrer Stellungnahme vom 18.04.2018 auf Erfordernisse zur Umsetzung des Baumkonzeptes im Zusammenhang mit dem vorhandenen Leitungsbestand im Gehweg östlich des Plangeltungsbereiches verwiesen. Die Überprüfung durch die Hansestadt Wismar ist dahingehend erfolgt, dass eine Möglichkeit zur Umsetzung des Konzeptes besteht. Die konkrete Regelung erfolgt im nachfolgenden Verfahren. Das Baumkonzept ist gemäß Festsetzung umzusetzen. Für die Errichtung der Lärmschutzwand am Gehweg ist die Baufreiheit und die Sicherung der Trinkwasserversorgung vor Errichtung der Schallschutzwand mit der Stadtwerke Wismar GmbH zu regeln.

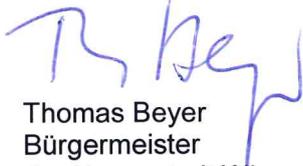
## **TEIL 2      Ausfertigung**

---

### **1.      Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar „Wohngebiet Hinter Wendorf“ wurde in der Sitzung der Bürgerschaft am 28.06.2018 gebilligt.

Hansestadt Wismar, den 03.07.18 (Siegel)

  
Thomas Beyer  
Bürgermeister  
der Hansestadt Wismar



### **2.      Arbeitsvermerke**

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Hansestadt Wismar durch:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 3881 / 7105 - 0  
Telefax 0 3881 / 7105 - 50  
[pbm.Mahnel.gvm@t-online.de](mailto:pbm.Mahnel.gvm@t-online.de)

### **TEIL 3            Gutachten**

---

Für die Bearbeitung des Bebauungsplanes wurden die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls sowie zum Nachweis des ausreichenden Schallschutzes ein Schallgutachten erstellt.

Die Gutachten im Einzelnen:

1. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit mehr als 1.200 m<sup>2</sup> und kleiner 5.000 m<sup>2</sup>.  
Aufgestellt: Planungsbüro Mahnel
2. Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Erweiterung eines ALDI-Marktes in der Zierower Landstraße in Wismar, Gutachten Nr. 1611 131, erstellt vom Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Clever Tannen 10, 23611 Bad Schwartau, erstellt am 21.07.2017, ergänzt am 17.01.2018